Projekt:	**BEBAUUNGSPLAN Nr. 88** **für die Erweiterung des Dorfgebietes** **in Hetzenhausen am nordwestlichen Ortsrand** **Fl.-Nr. 844/Teil, 844/9, 844/10, 1245/Teil**	Projekt-Nr.: **10401** Plan-Nr.: **3.1**
Planinhalt:	**Rechtswirksame Fassung**	Massstab: **1:1.000**
Bauherr:	**Gemeinde Neufahrn** **Bahnhofstrasse 32** **85375 Neufahrn**	Datum: 07.06.2005 **geändert am 25.08.2005** 16.10.2006 Bearbeiter/in: **LY/WA**

Planverfasser:

R O L F   L Y N E N

L A N D S C H A F T S A R C H I T E K T   B D L A

KIRCHENPOINT 1, 85354 FREISING, TEL. 08165 - 94770, FAX -947777, E-MAIL: Rolf.Lynen@t-online.de

Die Gemeinde Neufahrn erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 797ff.), zuletzt geändert durch das Zweite Bayerische Gesetz zur Anpassung des Landesrechts an den Euro v. 24. April 2001 (GVBl. S. 140), Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBo) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 434), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.07.2003 (GVBl. S. 419) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekannmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466), diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Teil I: Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen

A Festsetzungen durch Planzeichen


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung



Dorfgebiet

2. Mass der baulichen Nutzung

GRZ 0,43 Grundflächenzahl

FH 498,80 Firsthöhe als Höchstmaß in m üNN

3. Baugrenzen

Baugrenze

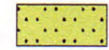
SD Symmetrisches Satteldach

4. Verkehrsflächen


Öffentliche Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

5. Grünflächen


Private Grünflächen

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft


Einzelbäume zu pflanzen


Sträucher zu pflanzen

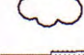
Ausgleichsfläche

B Hinweise durch Planzeichen


Bestehende Grundstücksgrenzen

844/9 Flurstücknummer


Privater Zufahrtsweg


Gehölzbestand


Sichtdreieck mit 15 m Haltesichtweite bei 30 km/h gefahrene Geschwindigkeit auf der Strasse

488.64 Bestandshöhe


Schleppkurve Müllfahrzeug dreiachsig

Teil II: Festsetzungen und Hinweise durch Text

A Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 5 BauNVO als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Nach § 5 BauNVO Abs. 2 aufgeführte Sonstige Wohngebäude (Ziffer 3), Tankstellen (Ziffer 9) sowie Vergnügungsstätten (Absatz 3) sind unzulässig.

Innerhalb des Planungsumgriffs wird die Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 4 Einheiten beschränkt.

Pro Wohnung ist eine Grundstücksfläche von mind. 250m² erforderlich, mind. aber 500m².

2. Mass der baulichen Nutzung

Als Grundflächenzahl wird für das Bebauungsplangebiet eine GRZ von 0,43 festgelegt.
Die maximal zulässige Höhe der Gebäude wird durch Planzeichen festgesetzt.

3. Baugestaltung

Als Dachdeckung sind rote Dachziegel bindend.
Die Dächer sind als symmetrisches Satteldach auszubilden. Die Dachneigung wird mit mindestens 20 Grad und maximal 30 Grad festgesetzt. Die Dachneigung wird durch den Steigungswinkel der Verbindungslinie des höchsten Punktes des Dachs und dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand bestimmt.

4. Stellplätze

Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. Grünflächen

<u>5.1 Begrünung</u>

Innerhalb der Baugrenzen liegende Grundstücke sind an den gemeinsamen Grundstücksgrenzen von beiden Seiten durch einen Grünstreifen mit einer Breite von je 3,00 m mit extensiver Wiesenansaat sowie Bäumen und Sträuchern der Pflanzenliste (s. u.) einzugrünen. Pro 10 m gemeinsame Grundstücksgrenze ist 1 Baum der u a Pflanzliste zu pflanzen. Pro 1,5 m ² Grünstreifen ist ein Strauch der u a Pflanzliste entweder in Einzelstellung oder im Verbund als geschlossene Gehölzpflanzung zu pflanzen .In diesen Grünstreifen ist das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen der Baugrundstücke zu versickern.

Für Baumpflanzungen bei Einzelstandorten in Belagsflächen ist eine Mindestpflanzfläche von 16 m ² vorzusehen. Die Baumscheiben können überdeckt ausgeführt werden. In begründeten Ausnahmefällen können geringere Maße vorgesehen werden.

Die Bepflanzung hat in der Vegetationsperiode unmittelbar nach Abschluß der Baumaßnahme zu erfolgen. Die Bepflanzungen sind vor Wildverbiß zu schützen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind unmittelbar nach Ausfall in der Vegetationsperiode nachzupflanzen.

Durch die Bepflanzung darf die Sicht, wie sie in den Sichtdreiecken dargestellt ist, nicht beeinträchtigt werden. Ersatzweise sind niedrige Bodendecker zu pflanzen oder es ist eine extensive Wiesenansaat vorzunehmen.

<u>5.2 Oberflächenentwässerung</u>

Das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen der Baugrundstücke ist innerhalb des Bebauungsplangebietes, aber außerhalb der Ausgleichsfläche, oberflächig und breitflächig zu versickern, z. B. in Versickerungsmulden und in Grünflächen. Ausnahmsweise können Rigolen oder Sickerschächte zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, daß die Flächen für nur oberflächige Versickerung nicht ausreichen.

Verunreinigtes Niederschlagswasser ist vor der Versickerung entsprechend den technischen Bedingungen außerhalb der Ausgleichsfläche zu reinigen. Dies gilt insbesondere für Niederschlagswasser von Stell- und Waschplätzen für Kraftwagen.

5.3 Grad der Oberflächenversiegelung
Mindestens 30 % der Fläche innerhalb der Baugrenzen sind unversiegn.ersiegelt herzustellen. Als unversiegelt werden Oberflächen definiert, die sickerfähig sind (z. B. Schotterrasen, Betonrasenpflaster mit Fuge, Rasenwabenpflaster). Kfz-Stellplätze sind als unversiegelt in diesem Sinne anzulegen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.1 Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahmen
Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb des Bebauungsplangebietes nachzuweisen und spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode nach Beginn der gewerblichen Nutzung durchzuführen.

6.2 Pflanzliste für Maßnahme Einzelbäume Ortsrand Ausgleichsfläche
Acer platanoides - Spitzahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Quercus robur - Stieleiche
Sorbus aucuparia - Vogelbeere*
Tilia cordata - Winterlinde

Pflanzqualität Einzelbäume:
Hochstämme oder Stammbüsche, 3-4xv, mDb, StU 18-20 cm

6.3 Pflanzliste für Maßnahme Einzelbäume
Acer platanoides - Spitzahorn
Pinus sylvestris - Waldkiefer
Quercus robur - Stieleiche
Salix alba - Silberweide
Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere*
Tilia cordata - Winterlinde

Pflanzqualität Einzelbäume:
Hochstämme oder Stammbüsche, 3-4xv, mDb, StU 18-20 cm

6.4 Pflanzliste für Maßnahme Geschlossene Gehölzgruppe
Acer campestre - Feldahorn
Corlylus avellana - Haselnußstrauch
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum - Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hundsrose
Sorbus aucuparia - Vogelbeere*
Salix caprea - Salweide
Salix purpurea - Purpurweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Pflanzqualität: Sträucher 2xv, o.B., 60-150 cm je nach der Art

Pflanzenanzahl (1 St pro 1,5 m ²):
Geschl Gehölzgruppe in Ausgleichsfläche: 520 Stück
Geschl Gehölzgruppe in Fl.-Nr. 844/10 an Straße Fl.-Nr. 1245: 150 Stück
Geschl Gehölzgruppe in Fl.-Nr. 844/9 an Fl.-Nr. 1248: 110 Stück

* Anmerkung: Diese Arten könnten durch die Pflanzenkrankheit "Feuerbrand" betroffen sein; daher sollte die Verwendung nur vereinzelt erfolgen.

7. Einfriedungen
Es ist ein transparenter, sockelloser Metallgitterzaun mit einer max. Höhe von 2,00 m auf der Baugrenze zulässig.

8. Versorgungseinrichtungen
Die Kabelverteilerkästen sind in die Privatgrundstücke zu setzen.

Die Verlegung der Versorgunsleitungen muss unterirdisch erfolgen (§9 Abs.1 Nr.13 BauGB).

9. Immissionsschutz
Der bauliche Schallschutz gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 und gemäß der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" (August 1987) ist zu beachten. Für alle Aufenthaltsgebäude ist die Einhaltung der entsprechenden Anforderungen an den Schallschutz durch ein schallschutztechnisches Gutachten nachzuweisen. Vorzusehen ist ein Dämmmaß von 35 dB(A) und Fenster der Schallschutzklasse 3.

Für das Bebauungsplangebiet gilt die TA Lärm i. d. F. vom 26.08.1998.

B Hinweise durch Text

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.

2. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Ausnahmen werden nicht zugelassen.

3. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.ersiegn.ersieg

4. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, in München anzuzeigen.

5. Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich des Flughafens München II. Nach dem geltenden Regionalplan liegt Hetzenhausen im Lärmschutzbereich Zone B. Mit dem Entwurf der Lärmschutzzonenkarte für die Bauleitplanung in der Umgebung des Verkehrsflughafens München vom September 2001, herausgegeben vom Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen befindet sich Hetzenhausen im Lärmschutzbereich Zone Ca (62 bis 64 dB(A) äquivalenter Dauerschallpegel).

6. Geländeveränderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

7. Zur Einhaltung der grünordnerischen Belange ist im Rahmen des Bauantrages ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen. Zur Sicherstellung der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken ist zum Antrag auf Baugenehmigung ein rechnerischer Nachweis nach den anerkannten Regeln der Technik vorzulegen.

8. Die Sicherung der Ausgleichsfläche hat im Rahmen einer Grunddienstbarkeit bzw. eines städtebaulichen Vertrages zu erfolgen.

9. Feuerwehrflächen müssen für eine Tragfähigkeit für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Es wird auf die DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" hingewiesen.

Ausgefertigt am 17.10.2006 ....
(1. Bürgermeister)



LAGEPLAN M 1 : 25.000

Verfahrensvermerke

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.11.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 02.06.2005 ortsüblich bekannnt gemacht.

b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.06.2005 hat in der Zeit vom 10.06.2005 bis 11.07.2005 stattgefunden.

c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.06.2005 hat in der Zeit vom 10.06.2005 bis 11.07.2005 stattgefunden.

d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.08.2005 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.09.2005 bis 13.10.2005 beteiligt.

e) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.08.2005 wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.09.2005 bis 13.10.2005 öffentlich ausgelegt.

f) Die Gemeinde Neufahrn bei Freising hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.10.2006 den Bebauungsplan gemäß §10 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 25.08.2005 unter Berücksichtigung der dort gefassten Beschlüsse als Satzung beschlossen.

NEUFAHRN, den 17.10.2006 ....
(Gemeinde Neufahrn) (1. Bürgermeister)

h) Der Satzungsbeschluß zu dem Bebauungsplan wurde am 07.12.2006 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

NEUFAHRN, den 08.12.2006 ....
(Gemeinde Neufahrn) (1. Bürgermeister)